

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Zdanění společenství vlastníků bytových jednotek

Taxation of the Flat Owners Associations

Student: Veronika Miščíková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Zuzana Rylová, Ph.D.

Ostrava 2013

Zadání bakalářské práce

Student: **Veronika Miščíková**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Specializace: 00 Účetnictví a daně
Téma: **Zdanění společenství vlastníků bytových jednotek**
Taxation of the Flat Owners Associations

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika společenství vlastníků bytových jednotek
3. Daňové zatížení společenství vlastníků bytových jednotek
4. Analýza společenství vlastníků bytových jednotek v Konici
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace - vznik, účetnictví, daně*. 11. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 256 s. ISBN 978-80-7263-675-4.

PELECH, Petr a Vladimír PELC. *Daně z příjmů: s komentářem 2012*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2012. 1 079 s. ISBN 978-80-7263-742-3.


STUHLÍKOVÁ, Helena a Sofia KOMRSKOVÁ. *Zdaňování neziskových organizací 2011*. 8. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 247 s. ISBN 978-80-7263-658-7.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Zuzana Rylová, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013


Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně přílohy číslo 1, vypracovala samostatně.

Podpis:
(Veronika Miščíková)

Dne 10. 5. 2013

Obsah

1. Úvod.....	6
2. Charakteristika společenství vlastníků bytových jednotek	8
2.1. Právní úprava společenství vlastníků jednotek.....	8
2.1.1. Prohlášení vlastníka budovy.....	8
2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek	9
2.2.1. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek.....	10
2.2.2. Velikost spoluvlastnických podílů	10
2.2.3. Společné části domu.....	10
2.3. Orgány společenství vlastníků bytových jednotek	11
2.3.1. Shromáždění vlastníků jednotek	11
2.3.2. Výbor společenství	12
2.3.3. Pověřený vlastník	12
2.3.4. Další orgány podle stanov	13
2.4. Stanovy společenství vlastníků bytových jednotek	13
2.5. Činnost společenství vlastníků bytových jednotek.....	14
2.5.1. Správa domu.....	14
2.5.2. Další činnosti.....	15
2.5.3. Činnosti související s provozováním společných částí domu	15
2.6. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků bytových jednotek.....	15
2.7. Zánik společenství vlastníků bytových jednotek.....	16
2.7.1. Zánik domu	16
2.7.2. Dohoda o změně spoluvlastnictví dle BytZ na spoluvlastnictví podílové dle občanského zákoníku	16
2.7.3. Zrušení vymezení jednotek v domě	16
3. Daňové zatížení společenství vlastníků bytových jednotek	17
3.1. Základní pojmy	17

3.1.1.	Daň	17
3.1.2.	Subjekt daně, objekt daně.....	18
3.1.3.	Základ daně	18
3.1.4.	Sazba daně.....	18
3.1.5.	Daňová soustava.....	20
3.2.	Daň z příjmů právnických osob	21
3.2.1.	Druhy příjmů společenství vlastníků jednotek.....	21
3.2.2.	Základ daně z příjmů právnických osob	23
3.2.3.	Přiznání k dani z příjmů	24
3.3.	Daň z příjmů fyzických osob	24
3.3.1.	Dohody o provedení práce	25
3.3.2.	Dohoda o pracovní činnosti a pracovní smlouva	26
3.3.3.	Odměny vyplácené za činnost v orgánech společenství vlastníků jednotek.....	26
3.4.	Daň z přidané hodnoty	26
3.5.	Daň z nemovitosti	28
3.5.1.	Daň z pozemků.....	28
3.5.2.	Daň ze staveb	28
3.6.	Daň z převodu nemovitosti, daň dědická a darovací	29
3.7.	Silniční daň	29
3.8.	Spotřební daň	29
4.	Analýza společenství vlastníků bytových jednotek v Konici.....	33
4.1.	Vznik společenství vlastníků bytových jednotek	33
4.2.	Orgány společenství vlastníků bytových jednotek	33
4.3.	Stanovy společenství vlastníků bytových jednotek	34
4.4.	Správa domu	34
4.5.	Hospodaření společenství vlastníků bytových jednotek	35
4.5.1.	Rozpočet nákladů	37

4.6. Daňový režim společenství vlastníků bytových jednotek	40
5. Závěr.....	43
Seznam použité literatury.....	46
Seznam zkratek	48
Prohlášení o využití bakalářské práce	
Seznam příloh	
Příloha č. 1	

1. Úvod

Důležitou součástí našeho života je základní potřeba někde bydlet. Tuto potřebu můžeme uspokojit několika možnostmi. Jednou z možností, jak tuto potřebu uspokojit je koupit si byt nebo dům, to můžeme definovat jako vlastní bydlení. Dalšími možnostmi mohou být nájem či podnájem. V této bakalářské práci se budu věnovat formě bydlení ve vlastním bytě. Pakliže si pořídíme byt, tak většinou jde o byt v domě, kde se nachází větší množství bytů, jehož součástí jsou i společné prostory. Z toho vyplývá, že vlastník bytu se současně stává i podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Právním každého člověka je volně nakládat se svým majetkem, ale pokud má daný majetek více majitelů, tak nastává konflikt zájmů (tzn., že každý z vlastníků může mít se svým majetkem jiný záměr). Spoluvlastnické vztahy proto řeší zvláštní zákon.

Nynější právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů byla zahájena 1994 přijetím zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů). Při postupném zavádění tohoto zákona do praxe se začala objevovat potřeba úpravy zmíněného zákona. Tolik potřebnou úpravu přinesla novela zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb., díky této novelizaci vzniká společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. Legislativní proces ještě stále není dokončen a postupem času dochází k dalším a dalším novelizacím. Cílem těchto novelizací je umožnění slušného bydlení v domech, ve kterých bydlí více majitelů. Kromě zákona o vlastnictví bytů se musí společenství vlastníků jednotek řídit i jinými zákony (např. zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání; České účetní standardy; Zákony o daních atd.).

Cílem této bakalářské práce je na základě analýzy současné právní úpravy a předpisů, které upravují činnost, hospodaření společenství vlastníků bytových jednotek a jejich daňový režim, identifikovat problematická ustanovení. V praktické části bych chtěla aplikovat daňový režim na konkrétní společenství a zhodnotit výsledky.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol včetně úvodu a závěru. První kapitola je věnována charakteristice společenství vlastníků bytových jednotek. Je zaměřena zejména na právní úpravu, vznik, zánik, orgány, stanovy, činnost, práva a povinnosti společenství. Druhá kapitola je zaměřena na daňovou problematiku společenství vlastníků jednotek. V této části se převážně věnuji dani z příjmů právnických osob, ale popisuji i ostatní daně, které se vztahují

na společenství. Tématem třetí kapitoly je analýza daňového režimu konkrétního společenství vlastníků bytových jednotek za rok 2012. Při zpracování své bakalářské práce používám metody analýzy a popisu.

2. Charakteristika společenství vlastníků bytových jednotek

2.1. Právní úprava společenství vlastníků jednotek

Podle zákona o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen BytZ), je společenství vlastníků jednotek zvláštní právnickou osobou. Tímto zákonem jsou upraveny určité spoluvlastnické vztahy k budovám a vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Podle §9 zákona o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, opravami a provozem společných částí domu. Tento předpis byl mnohokrát novelizován, největší změny přinesla novela č. 103/2000 Sb., která s účinností od 1. července 2000 stanoví vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby zapisované do obchodního rejstříku. Další významná změna se očekává na začátku roku 2013. Byl schválen nový Občanský zákoník, kterým bude zrušen BytZ. Každé společenství se jím bude muset řídit, úprava společenství vlastníků bytových jednotek bude řešena v § 1194 – 1222.¹ Jeho přínos se ukáže až v průběhu začleňování do praxe.

2.1.1. Prohlášení vlastníka budovy

Prvním a výchozím krokem, který vede ke vzniku vlastnictví jednotek ve stávající budově je sestavení prohlášení vlastníka budovy (dále jen prohlášení). Prohlášení je základním dokumentem vymezujícím jednotky a společně části domu, způsobem stanoveným v BytZ. Díky prohlášení dojde k rozdělení budovy, která působí jako jeden celek, na dům s jednotkami ve vlastnictví odlišných vlastníků.

Vlastník při sestavování prohlášení musí respektovat stavební dokumentaci, stavební určení prostor a v neposlední řadě i zákon, ve kterém je přesně určen povinný obsah prohlášení. Dle §4 odst. 2 BytZ musí prohlášení obsahovat:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí (číslo jednotky, včetně jejích pojmenování a umístění v budově),
- popis jednotek (jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení),
- určení společných částí budovy
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu,

¹ Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, údajů podle katastru nemovitostí,
- práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Vlastník sepsáním tohoto dokumentu ovšem nepřichází o vlastnické právo k dané budově, naopak má pořád nárok užívat ji, pronajímat její části nebo ji prodat jednomu z vlastníků nebo do spoluvlastnictví více vlastníků.²

2.2. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek

Společenství jako právnická osoba podle zákona o vlastnictví bytů může vzniknout pouze v následujících případech:

1. V domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Tato zvláštní právnická osoba vzniká v okamžiku, kdy je poslednímu ze tří vlastníků, tedy druhému novému nabyvateli, doručena listina osvědčující vlastnictví jednotky obsahující doložku o zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí.
2. V domech, jejichž vlastníkem jsou stavební bytová družstva, vzniká společenství až tehdy, když družstvo jako vlastník prodá takové množství jednotek, aby spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu klesl na méně než jednu čtvrtinu. Vznik společenství je pak datován od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny potvrzující tuto skutečnost.
3. Vznik ke dni 1. července 2000, předpokladem vzniku společenství je, že v době před 1. 7. 2000 byl dům rozdělen na pět a více jednotek, jež jsou ve vlastnictví tří či více vlastníků. Dalším předpokladem vzniku je také to, že ke dni 1. 7. 2000 tyto podmínky trvaly.

Nebudou-li splněny tyto podmínky, tak společenství nemůže vzniknout. U těchto případů vzniká společenství přímo ze zákona i bez ohledu na vůli jednotlivých členů tohoto společenství. Vzniká jako následek změny vlastnického práva původního vlastníka k jednotkám.

² Dle PRAŽÁK 2004

2.2.1. Zápis společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Společenství se povinně zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Návrh na zápis do obchodního rejstříku má podstatné náležitosti a formu, tyto náležitosti a forma vyplývají z BytZ. Do rejstříku se zapisuje název, sídlo, identifikační číslo, právní forma, předmět činnosti, den vzniku společenství a orgány společenství se jmény členů či pověřeného vlastníka. Návrh na zápis do rejstříku zasílá výbor nebo pověřený vlastník do 60 dnů po zvolení.³

2.2.2. Velikost spoluvlastnických podílů

Velikost podílů na celém domu je stanovena dle spoluvlastnických podílů každé jednotky na společných částech domu. Spoluvlastnický podíl se stanoví jako poměr velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.⁴

2.2.3. Společné části domu

Společné části domu jsou právně upraveny v § 2 písm. g) BytZ. Můžeme je tedy definovat jako části, které lze používat společně všemi spoluvlastníky. Náklady na jejich provoz, údržbu a opravy se rozdělují mezi všechny vlastníky jednotek. Rozděluje je poměrem velikosti podlahové plochy jednotlivých jednotek k celkové ploše všech jednotek, nedošlo-li k jiné dohodě.

V citovaném zákoně jsou uvedeny některé příklady společných prostor. Vlastník budovy by měl ve svém prohlášení určit, které části domu budou takto využívány. Společné části domu můžeme rozdělit podle různých hledisek:⁵

- Pozemek
- Zařízení a příslušenství, které patří k domu
 - Dvorky, zahrady a jejich oplocení
 - Zeleň a různé rostliny, které se nacházejí na společných pozemcích
- Části budov, které s domem přímo souvisí
 - Konstrukce domu, obvodové stěny
 - Okna, dveře, vchody
 - Střecha

³ Dle PRAŽÁK (2010)

⁴ Dle § 8 odst. 2 BytZ

⁵ Dle PRAŽÁK (2004)

- Části staveb, které jsou určeny k poskytování služeb všem majitelům jednotek
 - TV rozvody, telefonní rozvody, internet
 - Elektroinstalace
 - Hromosvody, komíny
 - Výtahy, úklidové místnosti
 - Rozvody elektřiny, tepla, vody, atd.
- Prostory, které jsou určeny ke společnému používání
 - Balkóny, chodby, schodiště, terasy
 - Prádelny, sušárny.

Problematickým místem v zákoně je určení částí domu, které nejsou jmenovány, ale také naopak ty, které jmenovány jsou. Není zcela upřesněno, zda prostory, které jsou v zákoně jmenovány jako společné prostory, přístupné pouze konkrétním vlastníkům bytových jednotek, jsou společnými částmi domu nebo ne (např. balkony, okna, lodžie, terasy atd.). A to z důvodu, že jsou součástí hlavních konstrukcí domu nebo nejde o společné části domu, z důvodu, že nejsou určeny pro společné užívání. Dalším závažným problémem je také výpočet podlahové plochy bytu. Nikde není blíže určen výpočet podlahových ploch bytu, ani co se do podlahové plochy započítává a co naopak ne.⁶ V § 1222 nového občanského zákoníku je odkaz na prováděcí právní předpis, kde by měly být zmíněné problémy vyřešeny.⁷

2.3. Orgány společenství vlastníků bytových jednotek

Jako každá právnická osoba musí mít své povinné orgány, tak ani u společenství vlastníků to není jinak. Zákon č. 75/1994 Sb. stanovuje pro společenství vlastníků jednotek tyto orgány:

- Shromáždění vlastníků jednotek,
- Výbor společenství,
- není-li zvolen výbor, tak pověřený vlastník,
- další orgány podle stanov.

2.3.1. Shromáždění vlastníků jednotek

Je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění je zákonem vymezeno jako orgán společenství, který působí v daném čase, pouze v důsledku svého konkrétního svolání

⁶ Dle PRAŽÁK (2010)

⁷ Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

oprávněnými osobami a jen po dobu svého trvání, tedy po dobu jednání o otázkách, které se mají na této sešlosti vyřešit. Potom tento orgán zaniká a vznikne opět v jiném termínu. Můžeme jej tedy chápat jako pozvání všech vlastníků na společné sezení, kde se budou řešit určité problémy. Tato schůze vlastníků musí být svolána k rozhodování ve věcech, které se týkají správy společných částí domu a pozemků.

Toto shromáždění musí vykonávat svoji činnosti v každém domě, který je podle zákona o vlastnictví bytů rozdělen na jednotky. Je svoláváno v souladu s vnitřními stanovami společenství, tzn. tak, jak stanovy ukládají. Ve výše citovaném zákoně je stanoveno, že shromáždění má být svoláno minimálně jednou ročně. Proto výbor minimálně jednou ročně toto sezení svolává. Shromáždění mohou svolat také vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, minimálně tedy tolik vlastníků, kteří mají dohromady alespoň jednu čtvrtinu podlahové plochy všech jednotek v domě.

První shromáždění by mělo být svoláno do 60 dnů od vzniku společnosti, svolává jej původní vlastník budovy.⁸ A to písemnou pozvánkou, která musí být vlastníkům jednotek doručena nejméně 15 dnů před konáním zmíněného prvního shromáždění. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy a volí orgány společenství. Z této schůze musí být pořízen notářský zápis, proto je na této schůzi nutná přítomnost notáře.

2.3.2. Výbor společenství

Společenství kromě shromáždění, jako nejvyššího orgánu, vytváří povinně ještě výbor společenství. Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství, vykonává tedy za vlastníky jednotek správu společných částí domu. Členové tohoto orgánu jsou voleni na prvním shromáždění a to polovinou všech hlasů společenství. Zvolený výbor následně volí ze svých řad předsedu výboru, který je ze zákona povinen jednat za výbor. Stanovy pak určují další funkcionáře výboru a jejich předmět činnosti a pravomoci. Ze zákona vyplývá, že výbor musí mít alespoň tři členy.

2.3.3. Pověřený vlastník

V případě, že nebyl zvolený výbor, shromáždění má možnost pověřit jednoho vlastníka jednotek výkonem funkce výboru, tomu pak říkáme pověřený vlastník. Je tedy volen a odvoláván nejvyšším orgánem společenství. Proto, aby byla volba platná, je třeba, aby na usnášeníschopné schůzi shromáždění pro něj hlasovala nadpoloviční většina. Funkční období

⁸ Dle zákona č. 72/1994 Sb.

nesmí stejně jako u výboru přesáhnout pět let. Pověřený vlastník je stejně jako výbor výkonným a statutárním orgánem a jedná jménem společenství.⁹

2.3.4. Další orgány podle stanov

Ve stanovách společenství mohou být určeny další orgány. Mohou to být například orgány kontrolní i výkonné, tvoří se zejména pro konkrétní potřeby společenství. Členové nepovinných orgánů společenství jsou voleni na usnášeníschopném shromáždění nadpoloviční většinou přítomných členů.¹⁰

Kontrolní orgán v zákoně nemá přímo vymezen předmět činnosti, proto by si mělo společenství tento předmět činnosti vymezit ve svých stanovách. Společenství si zakládá tento nepovinný orgán nejčastěji proto, aby byla kontrolována činnost orgánů společenství.¹¹

2.4. Stanovy společenství vlastníků bytových jednotek

Základním dokumentem, který upravuje vnitřní režim společenství, jsou stanovy. V nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19. května 2004 jsou upraveny vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Tyto stanovy používá nově vzniklé společenství, od data jejich vzniku až do doby schválení stanov vlastních.¹² Vzorové stanovy jsou tedy zákonem upraveny proto, aby byly jakousi předlohou pro zpracování stanov konkrétního domu.

Ve svých vlastních stanovách by společenství mělo upravit nejzákladnější skutečnosti, týkající se podstaty společenství, jeho účelu, tvorby a působnosti orgánů s ohledem na konkrétní podmínky domu. Jediným orgánem, který může stanovy přijmout nebo měnit je pouze shromáždění vlastníků jednotek.

Dle §9 odst. 14 BytZ stanovy musí obsahovat:

- Název a sídlo společenství. V názvu musí být označení domu, ve kterém společenství působí a musí být obsaženo slovo společenství.
- Údaj o tom, že předmětem činnosti společenství, je správa domu
- Orgány společenství, jejich práva a povinnosti a způsob jejich svolávání.
- Práva a povinnosti členů společenství
- Způsob úhrady nákladů spojených se správou domu

⁹ Dle PRAŽÁK (2004)

¹⁰ Dle PRAŽÁK (2010)

¹¹ Dle ČÁP (2011)

¹² Dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

- Způsob nakládání s majetkem společenství, který je používán na správu společných částí domu.¹³

Stanovy však nemusí obsahovat pouze tyto ustanovení, naopak mohou obsahovat mnoho dalších náležitostí. Stanovy mohou například určovat, co vlastně tvoří společné části domu (musí se však vycházet z prohlášení vlastníka), podmínky pro svolávání shromáždění, postup při krizových či havarijních situacích atd..¹⁴

2.5. Činnost společenství vlastníků bytových jednotek

Společenství není podnikatelem ani neprovozuje žádnou podnikatelskou činnost. Předmět jeho činnosti plyne ze zákona. Činnosti společenství jsou:

- správa domu,
- další činnosti,
- činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

2.5.1. Správa domu

Správou domu chápeme výkon práva a možnost zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.¹⁵ Společenství tedy zajišťuje pro své členy správu a provoz majetku, který je v jejich spoluvlastnictví.

Dle nařízení vlády č. 371/204 Sb. se správou domu rozumí:

- provoz domu a pozemku,
- údržby a opravy společných částí domu,
- protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- revize a opravy společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- revize a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobu odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

¹³ Dle PRAŽÁK (2010)

¹⁴ Dle PRAŽÁK (2010)

¹⁵ Dle § 9 odst. 1 BytZ

- prohlídky a čištění komínů,
- administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

2.5.2. Další činnosti

Mezi další činnosti můžeme zařadit zajišťování služeb, které souvisí jak se společnými částmi domu, tak i s jednotlivými jednotkami. Můžeme zde zahrnout vybírání úhrad za zajišťované služby od jednotlivých členů, způsob rozúčtování plateb za služby na jednotlivé členy a jejich vyúčtování, vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb.

2.5.3. Činnosti související s provozováním společných částí domu

Jsou to činnosti spojené s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než jsou vlastníci jednotek.

2.6. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků bytových jednotek

Práva a povinnosti členů společenství máme určená přímo v BytZ, ale také ve vzorových stanovách. Mezi základní práva člena společenství můžeme dle JUDr. Pražáka například zařadit:¹⁶

- účastnit se veškeré aktivity společenství,
- účastnit se jednání shromáždění a hlasovat na něm,
- volit a být zvolen do orgánů společenství,
- předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a zlepšení správy domu,
- kritizovat fungování společenství,
- obdržet vyúčtování záloh,
- užívat společné části domu.

Člen společenství nemá pouze práva, ale také určité povinnosti. Mezi povinnosti člena společenství můžeme dle stejného autora zařadit například:

- nezneužívat své vlastnictví,
- zajistit opravy své jednotky, jejichž zanedbání by mohlo poškodit zbylé části domu, které jsou ve vlastnictví jiného člena společenství nebo pozměnit vzhled budovy,
- upozorňovat na závady, které vznikly na společných částech majetku,

¹⁶ Dle PRAŽÁK (2010)

- hradit včas zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu,
- odstranit závady, které vznikly na cizích jednotkách nebo na společných částech budovy vlastním zaviněním,
- neprovádět úpravy, kterými se mění vzhled domu, bez souhlasu všech vlastníků.

2.7. Zánik společenství vlastníků bytových jednotek

K zániku společenství vlastníků bytových jednotek může dojít pouze, je-li splněn jeden ze tří důvodů zániku vyjmenovaných v BytZ.¹⁷

2.7.1. Zánik domu

Společenství je spojeno s existencí domu, a proto důsledkem zániku domu je i zánik společenství. Zánikem domu můžeme chápat právní událost (například požár, povodeň nebo výbuch), nebo i zánik, který je způsoben rozhodnutím členů společenství (například demolice).

2.7.2. Dohoda o změně spoluvlastnictví dle BytZ na spoluvlastnictví podílové dle občanského zákoníku

V tomto případě dochází k transformaci vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy, tzn., že členové společenství přestávají být vlastníky jednotek a spoluvlastníky podílu na společných částech domu a začínají být podílovými vlastníky celé budovy.

2.7.3. Zrušení vymezení jednotek v domě

Společenství může zaniknout také na základě jiného právního úkonu, tím je prohlášení o zrušení vymezení jednotek, kdy se vlastnictví jednotek v domě a společných částí domu mění na jednotné vlastnictví celé budovy, tzn., že všechny podíly na domu splynou v jeden.

¹⁷ Dle § 5 BytZ.

3. Daňové zatížení společenství vlastníků bytových jednotek

Daně představují podstatnou položku ve veřejných rozpočtech. Svým rozsahem totiž tvoří nejvýznamnější příjem veřejných rozpočtů. Pokud budeme brát v úvahu veškeré daňové příjmy, kterými nejsou jen daně, ale také cla, poplatky, pojistné (zdravotní a sociální) a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, pak se celková výše těchto příjmů pohybuje okolo 90 % veškerých příjmů státního rozpočtu.¹⁸

Zdanění podléhají i společenství vlastníků jednotek, stát jim ale poskytuje nepřímou podporu tím, že mohou využívat zvýhodněný daňový režim. Argumentem pro tyto daňové úlevy je provozování neziskové činnosti. Přehled daní, kterým podléhá společenství vlastníků jednotek, je uveden na konci této kapitoly v Tab. 3.1 Shrnutí daňové povinnosti společenství vlastníků bytových jednotek.

3.1. Základní pojmy

3.1.1. Daň

Daň je povinná zákonem stanovená platba do státního rozpočtu, která je povinná, nenávratná, neúčelová a neekvivalentní. Neúčelnost platby spočívá v tom, že finanční prostředky, které jsou vybrány prostřednictvím daní, jsou shromážděny ve veřejném rozpočtu jako jeden celek a odtud jsou poté přerozdělovány (tzn., že jednotlivá daň nemůže být použita na financování konkrétních statků nebo služeb). Neekvivalentností se rozumí, že se ukládá jako jednostranná povinnost bez nároku na to, aby ze strany státu obdržel protihodnotu, která by odpovídala výši jeho platby. Mezi podstatné funkce, které daně plní, patří:

- fiskální (rozpočtová) funkce – funkce, jíž se rozumí získávání finančních prostředků do veřejných rozpočtů,
- alokační funkce – uplatňuje se v případech, kdy tržní mechanismy nejsou schopny zajistit efektivnost v přidělení zdrojů,
- redistribuční funkce – daně zmírňují rozdíly v důchodech jednotlivých subjektů tím, že vyšší příjmy nebo vyšší majetek je zdaněn více,
- stabilizační funkce – díky této funkci dochází ke zmírňování cyklických výkyvů v ekonomice tím, že při konjunktře dochází ke zvyšování daní a období recese jsou daně snižovány.

¹⁸ Dle zprávy o výsledcích hospodaření státního rozpočtu

Daně jsou placené pravidelně v určitých intervalech (daň z příjmů, DPH), nebo také nepravidelně, pouze když nastane určitá okolnost (daň dědická, daň z převodu nemovitosti, daň darovací).

3.1.2. Subjekt daně, objekt daně

Subjektem daně je fyzická nebo právnická osoba, která je podle zákona povinna daň hradit, popřípadě srážet, vybírat a odvádět. Daňovými subjekty jsou poplatníci a plátcí daně. Poplatník je daňový subjekt, který má povinnost vybrat daň svým jménem, na svůj účet, ze svého předmětu zdanění. Za plátce považujeme daňový subjekt, který má povinnost vypočítat a vybrat daň od poplatníků popřípadě srazit daň a za poplatníky odvést správci daně.

Objektem (předmětem) daně se rozumí konkrétní skutečnost, která podléhá zdanění. Předmětem daně tak může být důchod, majetek, spotřeba apod.

3.1.3. Základ daně

Základ daně je upravený předmět daně dle podmínek stanovených zákonem a je podkladem pro výpočet daně. Je nutné ho vyjádřit v měrných jednotkách. Těmito měrnými jednotkami mohou být jednotky fyzické (ks, metr, litr atd.), nebo jednotky peněžní (Kč). Od způsobu vyjádření základu daně v peněžních nebo měrných jednotkách se pak odvíjí typ sazby daně.

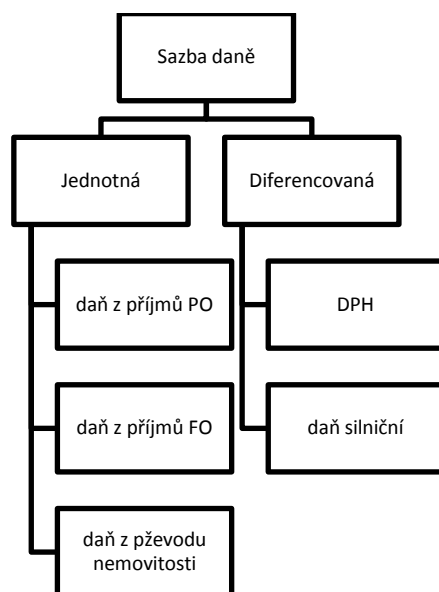
Vypočítaný základ daně je možné u některých daní upravit o zákonem stanovené položky (slevy na dani, nezdanitelné části, odčitatelné položky), takový základ daně se pak nazývá upraveným základem daně.

3.1.4. Sazba daně

Sazbou daně se rozumí algoritmus, jehož prostřednictvím se vypočítává velikost konkrétní daně konkrétního daňového subjektu z jeho základu daně. Konkrétní sazbu daně vždy upravuje příslušný daňový zákon.

Daňové sazby se dělí na jednotné a diferencované. Jednotné sazby jsou takové, které jsou stejné pro všechny druhy předmětu daně. Diferencovaná sazba je u daných typů předmětu daně různá. Tento typ rozdělení sazeb je znázorněn na Obr. 3.1 Typy sazeb daní.

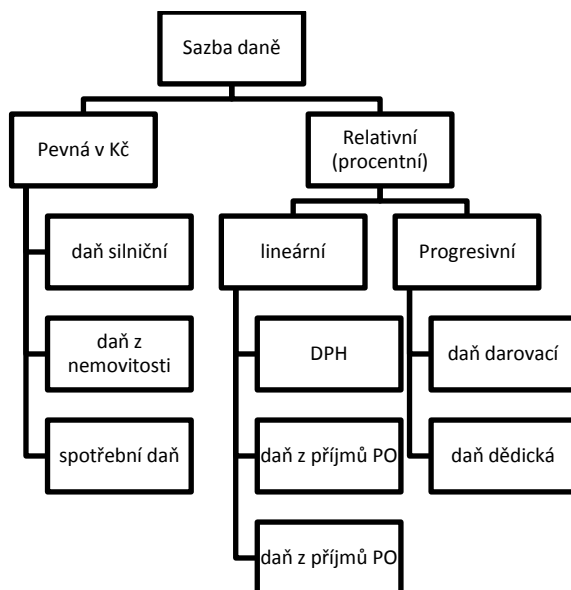
Obr. 3.1 Typy sazeb daní



Zdroj: Vlastní práce autorky

Daňové sazby mohou být vyjádřeny pevnou částkou nebo mohou být stanoveny v procentech. Pevná částka je stanovena v peněžních jednotkách na objemovou jednotku základu daně. Procentní sazba vyžaduje, aby základ daně byl vyjádřen v peněžních jednotkách. Rozdělujeme ji na lineární a progresivní. Lineární sazba je stále stejná, při změně základu daně zůstává procento daňové sazby stejné (tzn. čím vyšší základ daně, tím vyšší je daň). Progresivní sazby při zvyšování daňového základu také rostou (tzn. čím vyšší základ daně, tím vyšší je daň). Toto rozdělení sazeb ukazuje Obr. 3.2 Typy sazeb daní.

Obr. 3.2 Typy sazeb daní

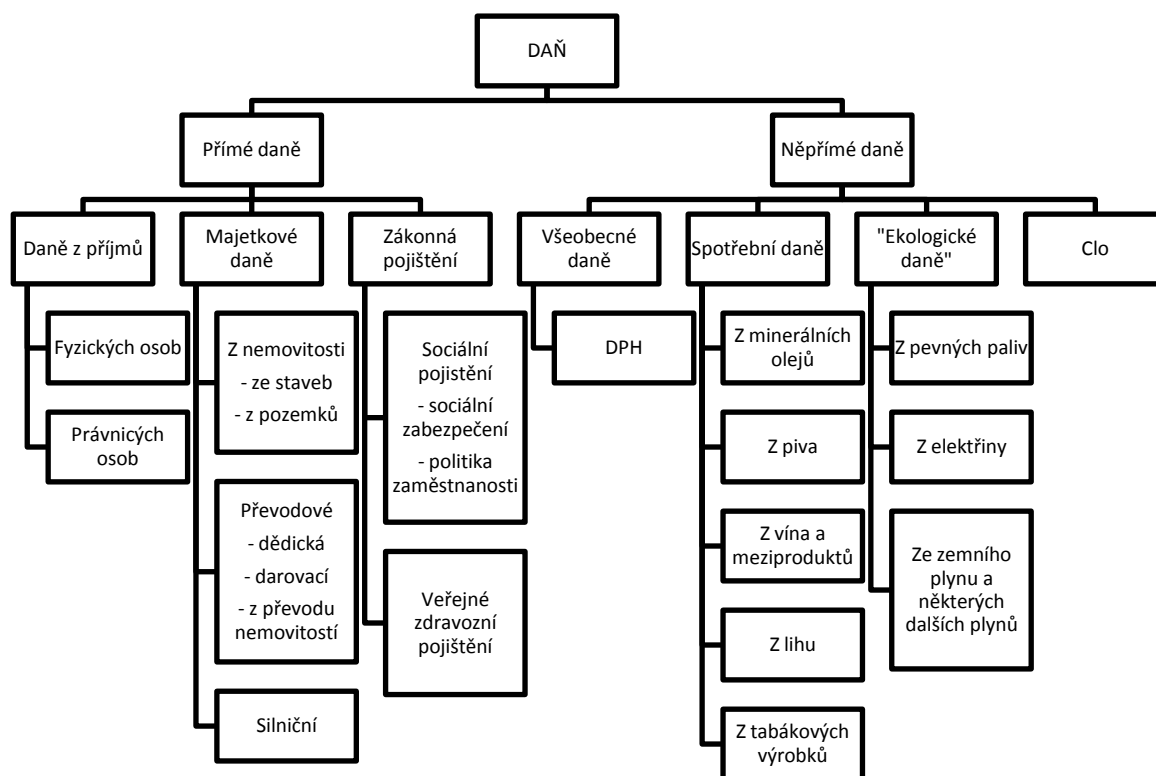


Zdroj: Vlastní práce autorky

3.1.5. Daňová soustava

Jinými slovy ji lze definovat jako soubor všech daní, které stanovuje daný stát. Strukturu daňové soustavy, která je zavedena v České republice, viz Obr. 3.3 Daňový systém v České republice.

Obr. 3.3 Daňový systém v České republice



Zdroj: Vlastní práce autorky dle daňových zákonů

Členění daní na přímé a nepřímé vychází z vybírání a přiznávání těchto daní. Daně přímé zatěžují poplatníka přímo, daný poplatník nemá žádnou možnost převést tuto daň na jinou osobu. Vybírají se přímo z majetku nebo příjmů jednotlivých fyzických nebo právnických osob. Zatímco daně nepřímé jsou specifické tím, že je sice platí plátce, ale daňovou povinnost přesouvá na jiné osoby. Plátce danou daň započítá do výsledné ceny zboží a služeb, kterou pak zaplatí zákazník (poplatník).

3.2. Daň z příjmů právnických osob

Daň z příjmů je upravena zákonem č. 586/1991 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDP). První část zmíněného zákona je věnována dani z příjmů fyzických osob. Úpravu právnických osob najdeme v druhé části. Tento zákon se věnuje jak zdaněním ziskových organizací, tak i zdaněním neziskových organizací. Jak již bylo zmíněno v jedné z dřívějších kapitol, tak tento zákon definuje neziskové organizace, jako poplatníky, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání.

Společenství vlastníků jednotek tedy nevzniká za účelem podnikatelské činnosti, vzniká pouze za účelem správy domu a zabezpečování plnění spojených s užíváním jednotek. Proto nejsou obecně jeho příjmy předmětem daně z příjmů. Z toho vyplývá, že se tento daňový subjekt nemusí registrovat u svého místně příslušného správce daně ihned při svém vzniku, ale nejčastěji až:

- začne-li vykonávat činnost nebo pobírat příjmy, které jsou předmětem daně. Jestliže dojde k těmto skutečnostem, tak se tento daňový subjekt stane poplatníkem a musí podat přihlášku k registraci u příslušného správce daně do 30 dnů ode dne, kdy společenství s touto činností započalo, nebo dnem ve kterém dané příjmy získal.¹⁹
- jemu vznikne povinnost srážet daň jako plátcí. V tomto případě musí podat přihlášku nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy dojde k výše zmíněné skutečnosti.²⁰

3.2.1. Druhy příjmů společenství vlastníků jednotek

V ZDP jsou uvedeny různé typy příjmů, které mohou vznikat společenství vlastníků jednotek:

- příjmy, jež jsou předmětem daně,
- příjmy, jež nejsou předmětem daně.

3.2.1.1. Příjmy, jež jsou předmětem daně z příjmů právnických osob

§ 18 odst. 3 ZDP uvádí, že u poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání jsou předmětem daně vždy:

- příjmy z reklam,
- příjmy z členských příspěvků,
- příjmy z nájemného.

¹⁹ Dle § 125 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb.

²⁰ Dle § 125 odst. 5 zákona č. 280/2009 Sb.

U příjmů si musíme uvědomit, že ne všechny příjmy, které podléhají dani z příjmů, jsou příjmem společenství vlastníků jednotek. Velká část příjmů je příjmem konkrétních vlastníků a ti je musí zahrnout do svého vlastního základu daně. Tyto příjmy se rozdělují vlastníkům, podle jejich spoluvlastnických podílů.

Příjmy, které zdaňuje přímo společenství, vznikají pouze z činností, které souvisejí s provozováním společných částí domů a nakládání s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, byty a nebytovými prostorami, které nabývají při plnění svého poslání, viz Tab. 3.1 Příjmy podléhající dani z příjmů.

Tab. 3.2 Příjmy podléhající dani z příjmů

Typ příjmů	Předmět daně u společenství vlastníků jednotek	Předmětem daně u jednotlivých vlastníků
Příjmy, které plynou z bankovních úroků.	NE (úroky z běžného účtu) ANO (úroky z ostatních typů účtů)	NE
Sankce předepsané vlastníkům jednotek za opožděné úhrady záloh	ANO	NE
Sankce předepsané nájemci za opožděné úhrady nájemného	NE	ANO
Nájemné za společné části domu	NE	ANO
Ostatní příjmy, které plynou ze společných prostor.	NE	ANO
Příjmy z prodeje majetku ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků	NE	ANO

Zdroj: DUREC, Martin a Marta NEPLECHOVÁ. *Účetnictví a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. Olomouc: ANAG, 2011. ISBN 978-80-7263-686-0.

3.2.1.2. Příjmy, jež nejsou předmětem daně z příjmů právnických osob

§ 18 odst. 4 ZDP uvádí, že u poplatníků, kteří nejsou založeni nebo zřízeni za účelem podnikání nejsou předmětem daně:

- příjmy, které jsou získány z činností, které vyplývají z jejich poslání, přičemž musí platit, že náklady (výdaje), které společenství vynaložilo na provádění těchto činností, musí být vyšší než dosažené příjmy. Činnosti, které jsou posláním společenství, jsou stanoveny zvláštními právními předpisy (tyto příjmy se u společenství objevují většinou v podobě příspěvků vlastníků na úhradu nákladů na správu domu),
- příjmy získané z dotací, příspěvků na provoz a jiných podpor ze státního rozpočtu, rozpočtu kraje a z rozpočtu obce, z prostředků státních fondů, z podpory, kterou poskytla regionální rada regionu soudružnosti, z prostředků od Evropské unie nebo veřejných rozpočtů jiných států,
- příjmy, které plynou z bankovních úroků na běžném účtu.²¹

Jestliže má společenství pouze tyto příjmy, tak jsou dle § 25 odst. 1 písm. i výdaje vynaložené k dosažení, zajištění a udržení těchto příjmů daňově neuznatelné a nemá tedy povinnost podávat ani daňové přiznání.

3.2.2. Základ daně z příjmů právnických osob

Dle § 23 odst. 1 je základem daně rozdíl, o který příjmy, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně, a příjmů osvobozených od daně, převyšují výdaje (náklady), přičemž je nutné respektovat jejich věcnou a časovou souvislost v daném zdaňovacím období.

Při stanovení základu daně z příjmů právnických osob vychází společenství z výsledku hospodaření před zdaněním, kde může vykazovat zisk nebo ztrátu. Aby byl výsledek hospodaření správně určen, je nutné k výnosům z jednotlivých činností přiřadit související náklady s těmito činnostmi. Výsledek hospodaření je následně upraven o některé příjmy a výdaje, které nevstupují do základu daně, ze kterého se poté vypočte daň. V Tab. 3.2 Výpočet daně z příjmů právnických osob u společenství vlastníků bytových jednotek je znázorněn postup, který ukazuje zjištění základu daně a výpočet daně z příjmů právnických osob, který platí pro společenství vlastníků bytových jednotek.²²

Tab. 3.3 Výpočet daně z příjmů právnických osob u společenství vlastníků bytových jednotek

ÚČETNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM
+ položky, které zvyšují výsledek hospodaření

²¹ Dle Nepřechová a Durec 2011

²² Dle ZDP

- položky, které snižují výsledek hospodaření
= ZÁKLAD DANĚ
- odčitatelné položky
= SNÍŽENÝ ZÁKLAD DANĚ
* sazba daně
= DANĚ

Zdroj: Vlastní práce autorky dle ZDP

Vznikne-li společenství vlastníků daňový základ, může uplatnit ustanovení dle § 20 odst. 7 ZDP, kde je uvedeno, že nepodnikatelské subjekty mohou svůj základ daně snížit až o 30 %, maximálně o 1 000 000 Kč (činí-li snížení méně než 300 000 Kč, může se odečíst celá jeho výše). Podmínkou však je, že prostředky získané dosaženou úsporou daňové povinnosti použije v následujícím zdaňovacím období ke krytí nákladů spojených s hlavní činností.

V§ 23 odst. 3 písmena a) je doplněna povinnost zvýšit základ daně v takové výši, která odpovídá daňové úspoře podle § 20 odst. 7 ZDP, která nebyla použita v souladu se stanovenými podmínkami.

3.2.3. Přiznání k dani z příjmů

V zákoně č. 280/2009 Sb., je upraveno daňové přiznání a lhůty pro jeho podání. Přiznání k dani z příjmů právnických osob se podává do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Pokud však za daňový subjekt podává a zpracovává daňové přiznání poradce, činí lhůta pro podání daňového přiznání šest měsíců od uplynutí zdaňovacího období.²³

Pro nevýdělečné organizace platí, že nemají povinnost podat přiznání k dani z příjmů pouze v případě, že nemají příjmy, které jsou předmětem daně, nebo mají pouze příjmy od daně osvobozené a příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou.²⁴ Z toho vyplývá, že společenství vlastníků jednotek musí daňové přiznání podávat tehdy, když mají příjmy zdaňované v základu daně. Povinnost podat daňové přiznání mají společenství vlastníků jednotek také v případě, kdy poruší podmínky určující použití úspory daňové povinnosti, a to i za situace, kdy se jejich základ daně rovná nule.

3.3. Daň z příjmů fyzických osob

Jak již bylo zmíněno u daně z příjmů právnických osob, tak první část ZDP se věnuje dani z příjmů FO. Společenství vlastníků se touto částí zákona musí řídit v případě, že vyplácí

²³ Dle §135 zákona č. 280/2009 Sb.

²⁴ Dle § 38m ZDP

odměny členům orgánů společenství vlastníků jednotek nebo odměny zaměstnancům pracujícím na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

Předmětem daně jsou pro společenství vlastníků příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky. Společenství vlastníků není poplatníkem daně z příjmů FO, ale je jejím plátcem.

3.3.1. Dohody o provedení práce

Dle § 75 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, nesmí být rozsah práce, na který se dohoda uzavírá, větší než 300 hodin v kalendářním roce. Jestliže zaměstnanec uzavře více dohod o provedení práce u stejného společenství, potom se počet hodin sčítá. Dalším omezením je to, že předmět činnosti, na kterou je dohoda uzavřena, nemůže být práce, jež je činností v orgánu právnické osoby (za práci v dozorčí radě atd.).

Zdanění dohody o provedení práce se provádí několika způsoby, daný způsob se určí podle výše výdělku (výdělek do 5 000 Kč včetně a výdělek nad 5 000 Kč).

Jestliže zaměstnanec nepodepíše prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků (dále jen prohlášení) a svými odměnami nepřevýší částku 5 000 Kč, potom se příjem zdaňuje 15 % srážkovou daní. Výše daně se počítá z hrubé odměny. Tuto daň zaměstnanec nemusí řešit v daňovém přiznání na konci roku, tzn. sražená daň je pro něj daní konečnou.²⁵ Srážková daň je výhodná, pokud má poplatník jiný hlavní příjem, kde podepsal prohlášení a uplatňuje slevy na dani. U vedlejšího příjmu pak je vhodné použít srážkovou daň (jestliže vedlejší příjem splňuje podmínky). Naopak pro poplatníka, který má pouze jeden příjem, je srážková daň nevýhodná, protože zde nelze uplatnit daňové slevy

V případě odměny nad 5 000 Kč nebo při podepsání prohlášení (bez ohledu na výši odměny), pak se uplatní záloha na daň z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků (dále jen záloha) ve výši 15 %. Výši daně se počítá z hrubé odměny, která je zaokrouhlená na celé stokoruny nahoru.²⁶ Jestliže zaměstnanec podepsal prohlášení, pak může vypočtenou daň snížit o tzv. slevy na dani a daňové zvýhodnění.

²⁵ Dle Neplechová, Durec (2011)

²⁶ Dle § 38h ZDP

3.3.2. Dohoda o pracovní činnosti a pracovní smlouva

Společenství vlastníků bytových jednotek uzavírá ostatní pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti většinou v případech, kdy nelze uzavřít dohodu o provedení práce. Dle § 76 odst. 1, zákoníku práce může zaměstnavatel se svým zaměstnancem uzavřít dohodu o pracovní činnosti, i když rozsah práce nepřesahuje 300 hodin za kalendářní rok. V případě uzavření dohody o pracovní činnosti zaměstnanec nemůže vykonávat práci v rozsahu, který překračuje v průměru polovinu stanovené týdenní pracovní doby. Stejně jako je zmíněno u dohody o provedení práce, tak i zde platí, že žádnou dohodu o pracovní činnosti ani pracovní smlouvu nelze uzavřít na práce, jež jsou činnostmi v orgánech společenství vlastníků jednotek.

V případě pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti platí stejné podmínky, na platbu daní, jako u dohody o provedení práce. V případě příjmu do 5 000 Kč bez podepsání prohlášení je uplatněna srážková daň a v případě příjmu nad 5 000 Kč či při podepsání prohlášení je uplatněna zálohová daň z příjmů. Daň z příjmů ze závislé činnosti se počítá z hrubé mzdy pracovníka povýšené o sociální a zdravotní pojištění, které odvádí zaměstnavatel za své zaměstnance (tzv. superhrubé mzdy).²⁷

3.3.3. Odměny vyplácené za činnost v orgánech společenství vlastníků jednotek

Na tuto činnost není možné uzavřít žádnou pracovní smlouvu, ani žádnou z dohod. Pravidelnost vyplácených odměn závisí na úsudku shromáždění společenství vlastníků jednotek. ZDP považuje odměny vyplácené za činnost v orgánech této právnické osoby za příjem ze závislé činnosti.²⁸ Zdaňování těchto odměn provádí společenství vlastníků jako plátce daně, a to zálohově tzn., že i u měsíčních příjmů nepřevyšujících 5 000 Kč se musí stanovit a odvést záloha na daň. Výše daně se zde stanoví z hrubé mzdy, která je navýšena pouze o zdravotní pojištění, jelikož sociální pojištění se u této činnosti neodvádí.²⁹

3.4. Daň z přidané hodnoty

Tato daň je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje daň z přidané hodnoty (dále jen DPH). Daň se uplatňuje na zboží, nemovitosti a služby za podmínek stanovených tímto zákonem.³⁰

²⁷ Dle § 6 odst. 13, ZDP

²⁸ Dle § 6 odst. 1 písm. c), ZDP

²⁹ Dle Neplechová, Durec (2011)

³⁰ Dle § 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Osoba povinná k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud uskutečňuje ekonomické činnosti.³¹

Ekonomickou činností se pro účely tohoto zákona rozumí soustavná činnost výrobců, obchodníků a osob poskytujících služby. Za ekonomickou činnost se také považuje využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně. Samostatně uskutečňovanou ekonomickou činností není činnost vykonávaná v pracovněprávním vztahu, případně činnosti osob, které jsou zdaňovány jako příjmy ze závislé činnosti nebo jako příjmy za autorské příspěvky, z nichž je uplatňována zvláštní sazba.³²

Z výše uvedeného vyplývá, že osobou povinnou k dani není právnická osoba, která neuskutečňuje ekonomické činnosti. Hlavní činnost společenství (správa společných prostor domu) není činností vykazující znaky podnikání a nemůže proto být ani ekonomickou činností. Z BytZ vyplývá, že společenství vlastníků jinou činnost provádět ani nemůže, proto možnost, že by se společenství stalo plátcem DPH je velmi omezena. Existují však výjimky, kdy se společenství vlastníků jednotek plátcem DPH stát může. Podle stanoviska Ministerstva financí, které bylo zveřejněno v roce 2010, jsou dodávky tepla z domovní kotelny třetím osobám, dodáním zboží. Z toho vyplývá, že jde o ekonomickou činnost a společenství vlastníků je osobou povinnou k dani a může se stát plátcem DPH, a to jak na základě povinné registrace, přesáhne-li jeho obrat za nejbližších 12 předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 mil. Kč, tak i na základě dobrovolného rozhodnutí. V případě prodeje energie vlastníkům se plátcem nestává, jelikož v případě vlastníků nejde o dodání tepla, ale o spotřebu, která není předmětem daně, vyúčtování spotřeby vlastníkům není totožné s fakturací za dodávku v rámci obchodních vztahů.³³

Dle zákona o DPH, se v případě tepla jedná o dodání zboží, u kterého se uplatňuje snížená, tedy 15 % sazba daně. Dle § 72 tohoto zákon má společenství vlastníků jednotek u přijatých zdanitelných plnění, která jsou použity na výrobu tepla (např. plyn, uhlí, elektřina), nárok na odpočet daně. Tyto zdanitelná plnění jsou většinou v základní sazbě daně, tedy 21 % sazbě. Proto může výrobce, který je plátcem DPH, poskytovat teplo s nižší cenou, než výrobce, který plátcem DPH není.

³¹Dle § 5, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

³²Dle § 5, odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

³³Dle Neplechová a Durec 2011

Dle § 36 odst. 11 zákona o dani z přidané hodnoty se do základu daně nezahrnuje částka, kterou plátce obdržel od jiné osoby na úhradu částky vynaložené jménem a na účet této jiné osoby. Podmínkou je, že přijatá částka nepřevýší uhrazené částky za jinou osobu a plátce si u plnění uhrazeného za jinou osobu neuplatní nárok na odpočet daně. U společenství vlastníků jednotek se jedná o služby, na které vybírá zálohy od jednotlivých společníků. Problémem však je, že společenství nenakupuje tyto služby jménem a na účet společníků, ale jménem společenství. Proto není jasné, jestli tyto částky do základu daně započíst či ne. Na každém společenství je, aby zvážila všechna rizika.

3.5. Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti se řídí zákonem č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Poplatníky daně z nemovitosti jsou vlastníci nemovitostí, tedy vlastníci jednotek. Ve výjimečných situacích se může stát poplatníkem i společenství vlastníků jednotek. Tato skutečnost nastane pouze tehdy, pokud pro účely správy domu vlastní nějakou nemovitost, může jí být například nebytový prostor, který je využíván jako kancelář.

Každý poplatník daně z nemovitosti (daň z pozemků, daň ze staveb) má povinnost registrovat se pomocí daňového přiznání na finančním úřadě do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání ovšem nemusí podávat, pokud již bylo daňové přiznání podáno dříve a nedošlo během roku k žádné změně.³⁴

3.5.1. Daň z pozemků

Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku. V případě, že je podle BytZ spoluvlastnictví k pozemku odvozeno od vlastnictví k bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru, je poplatníkem daně z pozemku vlastník bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Výše daně z pozemku se potom určí podle spoluvlastnického podílu na pozemku evidovaného v katastru nemovitostí.³⁵

3.5.2. Daň ze staveb

Poplatníkem daně ze staveb je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Pokud má ke stavbě, bytu nebo nebytovému prostoru vlastnické právo více subjektů, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně.³⁶

³⁴ Dle § 13a odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb.

³⁵ Dle § 3 zákona č. 338/1992 Sb.

³⁶ Dle § 8 zákona č. 338/1992 Sb.

3.6. Daň z převodu nemovitosti, daň dědická a darovací

Tyto tři daně jsou v praxi nazývány tzv. trojdaní. Je to zejména z důvodu podobnosti těchto daní. Ke stanovení této daně je nutno znát zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDDPN). Jsou to daně, které mají jednorázový charakter a odvádějí se pouze při nabytí majetku novým vlastníkem.

Pro každou ze tří zmíněných daní je v zákoně definován poplatník, obecně jím může být převodce (u daně z převodu nemovitosti), dědic (u daně dědické) nebo nabyvatel (u daně darovací). Neziskové organizace jsou také poplatníky těchto daní.

Uvedené daně se u společenství vlastníků jednotek vyskytují převážně ojediněle, ale musíme je zmínit, jelikož tato právnická osoba může zdědit nebo dostat majetek stejně jako jiné právnické nebo fyzické osoby. § 20 ZDPPN uvádí mnoho různých osvobození, které se vztahují právě na neziskové organizace, proto může být subjekt zcela zbaven daňové povinnosti.

3.7. Silniční daň

Daň silniční je upravena zákonem č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů. Pro neziskové organizace platí určitá specifika, která jsou uvedena v § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona. Tento paragraf nám říká, že předmětem daně u subjektů, které nejsou založeny za účelem podnikání, jsou vozidla, která jsou používána k činnostem, z nichž plynoucí příjmy jsou předmětem daně z příjmů. U společenství vlastníků jednotek jsou to příjmy, které jsou uvedeny v části, která se zabývá dani z příjmů. Registrace této neziskové organizace k silniční dani je nutná pouze v případě, pokud člen nebo zaměstnanec společenství použije soukromý automobil nebo přípojné vozidlo k pracovní cestě a bude mu vyplacen cestovní příkaz.³⁷ Ve výjimečných případech mu může společenství platit denní sazbu, která je v zákoně určena na 25 Kč/den.

3.8. Spotřební daně

Spotřební daně upravuje zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon ovšem neobsahuje speciální úpravu pro neziskové organizace. Spotřební dani podléhají minerální oleje, líh, tabákové výrobky, pivo, víno a meziprodukty. Plátcem této daně je právnická nebo fyzická osoba, která je provozovatelem daňového skladu, oprávněným příjemcem, odesílatelem nebo výrobcem, jíž vznikla povinnost daň přiznat a

³⁷ Dle § 4 odst. 1 písm. a), zákona o dani silniční

zaplatit v souvislosti s uvedením vybraných výrobků do volného daňového oběhu nebo v souvislosti se ztrátou nebo znehodnocením vybraných výrobků dopravovaných v režimu podmíněného osvobození od daně.³⁸ Společenství vlastníků s ohledem na svou činnost tuto definici nenaplní, proto spotřební dani nepodléhá.

³⁸ Dle § 4 odst. 1 písm. a), zákona o spotřebních daních

Tab. 3.4 Shrnutí daňové povinnosti společenství vlastníků bytových jednotek

Daň	Za jakých podmínek daň musí platit	Za jakých podmínek daň neplatí
Daň z příjmů právnických osob	<ul style="list-style-type: none"> • Za podmínky, že MÁ příjmy, které jsou předmětem daně. • Za podmínky, že zvyšuje svůj základ daně dle § 23 ZDP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Za podmínky, že příjmy, které jsou předmětem daně, NEMÁ. • Za podmínky, že má pouze příjmy, které jsou § 19 ZDP od daně osvobozené.
Daň z příjmů fyzických osob	<ul style="list-style-type: none"> • V případě, že platí odměny za činnost v orgánech společenství. • V případě, že platí odměny zaměstnancům z dohod o provedení práce, dohod o pracovní činnosti a pracovních smluv. 	<ul style="list-style-type: none"> • V případě, že nevyplácí žádné odměny.
Daň z přidané hodnoty	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud dodává teplo z domovní kotelny třetím osobám: <ul style="list-style-type: none"> a) za podmínek, které vyplývají ze zákona, b) při dobrovolném rozhodnutí. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud se zabývá jen správou společných částí domu.
Daň z pozemků	<ul style="list-style-type: none"> • Jestliže společenství vlastníků vlastní nějakou nemovitost (stavbu, pozemek). 	<ul style="list-style-type: none"> • Jestliže společenství nic nevlastní.
Daň ze staveb		
Daň z převodu nemovitostí	<ul style="list-style-type: none"> • Zdali společenství prodává bytovou eventuálně nebytovou jednotku. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jestliže společenství nic neprodává.

Daň dědická	<ul style="list-style-type: none"> • V případě, že společenství vlastníků jednotek získá v dědictví bytovou nebo nebytovou jednotku. 	<ul style="list-style-type: none"> • Když nedojde k žádnému dědění.
Daň darovací	<ul style="list-style-type: none"> • Jestliže společenství vlastníků jednotek získá darem bytovou nebo nebytovou jednotku. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jestliže společenství nic nedostalo.
Daň silniční	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud zaměstnanec nebo člen společenství použije soukromý automobil k pracovní cestě a společenství mu proplatí cestovní příkaz. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud společenství k získání příjmů nepoužívá automobil.
Spotřební daně	<ul style="list-style-type: none"> • Nikdy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Společenství této dani nepodléhá.

Zdroj: Vlastní práce autorky dle daňových zákonů

4. Analýza společenství vlastníků bytových jednotek v Konici

Společenství vlastníků jednotek, které budu ve své práci analyzovat, si nepřálo uveřejnění svého názvu a adresy, pro zachování anonymity objektu, dodavatelů a dalších stran jsem identifikující údaje pozměnila nebo je vůbec neuvádím.

4.1. Vznik společenství vlastníků bytových jednotek

Společenství vlastní jednotek v Konici vzniklo jako právnická osoba v dubnu roku 2004, tudíž se od začátku řídí zákonem č. 103/2000 Sb., kterým se změnil zákon č. 72/1994 Sb., upravující některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů. Do obchodního rejstříku bylo společenství zapsáno dne 3. října 2004. Společenství předcházela existence bytového družstva, které bylo zrušeno likvidací.

4.2. Orgány společenství vlastníků bytových jednotek

Výbor ve společenství vlastníků v Konici se skládá ze tří členů. Hlavním představitelem je předseda, dalšími členy jsou místopředseda a jeden člen výboru. Za výbor jedná jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje zvolený místopředseda. Právní úkony, které potřebují potvrzení zmocněné osoby, podepisuje předseda a jeden člen výboru. Členové výboru jsou voleni na 5 let, ale mohou být voleni i opakovaně. Výbor především:

- zajišťuje záležitosti spojené se správou domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění,
- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání,
- sděluje členům společenství výši záloh na úhradu nákladů spojených se správou společných prostor,
- odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
- odpovídá za vedení písemností,
- rozhoduje o uzavírání smluv,
- zajišťuje vyúčtování záloh od společníků a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- zajišťuje včasné plnění závazků, které vznikly na základě uzavřených smluv s třetími osobami,
- zabezpečuje včasné uplatňování pohledávek společenství.

Zvolené společenství má i jeden nepovinný orgán společenství, je jím kontrolní komise. Tento orgán je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Členové jsou oprávněni nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství. Kontrolní komise může od výboru požadovat informace, které potřebuje ke své činnosti. Nadřízeným orgánem kontrolní komise je pouze shromáždění, tomuto orgánu se také zodpovídá. Funkční období členů komise je 5 let. Kontrolní komise zejména:

- kontroluje činnost společenství, zda je v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s přijatými stanovami,
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Členům výboru a kontrolní komise je za výkon jejich činností vyplácena odměna.

4.3. Stanovy společenství vlastníků bytových jednotek

Tento základní dokument, upravující vnitřní režim daného společenství byl v témže měsíci, ve kterém bylo společenství založeno. K tomuto schválení došlo při prvním shromáždění vlastníků bytových jednotek, v témže okamžiku nabyly stanovy i účinnosti. Obsah stanov byl vytvořen podle vzorových stanov, které jsou upraveny v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19. května 2004. Společenství spravuje, kromě společných prostor, 18 bytových jednotek.

4.4. Správa domu

Společenství má uzavřenou mandátní smlouvu s externí firmou, která má správu domu na základě dané smlouvy vykonávat. Ve smlouvě je sjednáno úplné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu. Dle přijatých stanov smlouva obsahuje:

- definice činnosti, kterou bude správce vykonávat,
- určení metody rozdělení příspěvků, které společníci platí na správu domu a pozemku,
- povinnost správce předkládat smlouvy, předem ke schválení výboru,

- povinnost předložení každoroční zprávy o činnosti správce, především o finančním hospodaření a jiných významných skutečnostech,
- povinnost podat, při ukončení činnosti, zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály.

4.5. Hospodaření společenství vlastníků bytových jednotek

Účetnictví není předmětem mé bakalářské práce, tudíž jen pro upřesnění uvedu některé základní informace. Zvolené společenství vlastníků jednotek vede podvojný účetnictví, podkladem pro účtování je účtová osnova a postupy účtování pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Jejich účetnictví je tedy v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví a také v souladu s Českými účetními standardy, které jsou určené pro neziskové organizace.

Jelikož je společenství neziskovou organizací, která se zabývá jen správou, provozem a opravami společných prostor domu, tak proto nemá žádný vlastní kapitál ani dlouhodobý majetek. Všechny movitý i nemovitý majetek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Dlouhodobá zálohy od vlastníků jsou připsány do fondu dohodově přijatých záloh, ale nejsou majetkem společenství, jsou pouze závazkem dané právnické osoby k vlastníkům jednotek (jsou tedy cizími zdroji). Společenství vlastníků bytových jednotek chce v budoucnosti provést kompletní rekonstrukci střechy, z toho důvodu si v roce 2010 založilo stavební spoření. Ovšem očekává, že na tento účet do doby rekonstrukce nevloží dostatečně velký podíl cílové částky, aby si mohlo vzít klasický úvěr ze stavebního spoření, ale počítá s tím, že mu banka umožní si vzít alespoň překlenovací úvěr. Který podle předchozích propočtů vyjde levněji než hypoteční úvěr.

Příspěvky platí jednotliví vlastníci bytových jednotek v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Tyto příspěvky jsou použity na správu domu a pozemku, který k domu náleží, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby. Příspěvky lze rozdělit do dvou skupin:

- krátkodobé zálohy na služby:
 - úklid,
 - společná elektřina,
 - plyn,

- vodné,
- stočné,
- teplo + teplá voda,
- odpad,
- kominické práce,
- práce na výtahu,
- dlouhodobé zálohy (na náklady spojené s údržbou, opravami atd.):
 - spotřeba režijního materiálu,
 - na opravy,
 - na odměny členům orgánů společenství (zákonné zdravotní pojištění),
 - na pojištění domu,
 - na bankovní poplatky,
 - externí dodávky služeb.
 - na splátky stavebního spoření.

Zálohy nemůžeme považovat za příjem, nýbrž pouze za závazek společenství vlastníků jednotek vůči svým členům.

Vyúčtování těchto záloh provádí správce jedenkrát za zúčtovací období (tj. pololetně). Nedoplatek nebo přeplatek, který tímto vyúčtováním vznikne, je splatný do konce druhého měsíce následujícího po uplynutí zúčtovacího období. Zprávu o použití a stavu placených příspěvků předkládá správce výboru a ten následně shromáždění. Spolu s ním předkládá i zprávu o hospodaření společenství a návrh na schválení účetní závěrky.

Společnými částmi domu, které společenství vlastníků bytových jednotek obhospodařuje, jsou následující části:

- Pozemek
- Zařízení a příslušenství, které patří k domu
 - Dvorky, zahrady a jejich oplocení
 - Zeleň a různé rostliny, které se nacházejí na společných pozemcích
- Části budov, které s domem přímo souvisí
 - Konstrukce domu, obvodové a nosné zdivo,
 - Základy,
 - Okna, dveře, vchody
 - Střecha, okapy

- Vnější omítky, omítky uvnitř společných částí domu
- Části staveb, které jsou určeny k poskytování služeb všem majitelům jednotek
 - TV rozvody, telefonní rozvody, internet
 - Elektroinstalace
 - Hromosvody, komíny
 - Výtahy, úklidové místnosti
 - Rozvody elektřiny, tepla, vody,
 - Kanalizace
 - Větrací a instalační šachty
 - Místnosti přípojky vody a regulace tepla
- Prostory, které jsou určeny ke společnému používání
 - Chodby, schodiště
 - Prádelny, sušárny
 - Zádveří

Jednotlivé spoluvlastnické podíly jsou uvedeny v příloze č. 1.

4.5.1. Rozpočet nákladů

Rozpočet nákladů pro rok 2012 byl vypracován v listopadu 2011. Správce vycházel především ze skutečných nákladů, které byly vykázány za rok 2011. Samozřejmě přihlédl i ke smlouvám s dodavateli. Způsob rozpočtování nákladů vlastníkům uvádím v Tab. 4.1 Rozpočtování nákladů.

Tab. 4.1 Rozpočtování nákladů

Nákladové položky	Způsob rozpočtování
Odměny správci, členům výboru a členům kontrolní komise	Na byt
Elektrická energie	Dle počtu osob na bytovou jednotku
Teplo + teplá voda	Dle stavu měřidel
Vodné, stočné	Dle počtu osob na bytovou jednotku
Úklid společných částí domu	Dle velikosti podílu
Odpad	Dle počtu osob na bytovou jednotku
Pojištění domu	Dle velikosti podílu
Fond určený na opravy a údržbu	Dle velikosti podílu

Zdroj: Vlastní práce autorky, dle účetnictví společenství vlastníků jednotek

Na úhradě nákladů, které jsou spojeny se správou domu, se jednotliví společníci společenství vlastníků jednotek podílejí podle předem daných podmínek přijatých ve stanovách. Odměny správci (externí firmě, která je najatá na správu domu) a odměny členům výboru a členům kontrolní komise se vyúčtují ve stejné výši na každou bytovou jednotku. Spotřeba elektřiny, vodné, stočené a výdaje za odvoz odpadu se rozpočtují na jednotlivé bytové jednotky podle počtu osob, které jsou v bytě přihlášeny. Ke zjištění spotřeby teplé vody a tepla slouží měřicí přístroje, které jsou namontovány v každé bytové jednotce. Náklady na tyto služby jsou tedy hrazeny podle skutečné spotřeby v bytech. Výdaje na pojištění domu, výdaje na opravy a údržbu a výdaje na úklid společných prostor jsou hrazeny podle velikosti spoluvlastnického podílu (celková plocha 1708,28 m²).

K stanovení měsíčních záloh, které je povinen platit každý z vlastníků, musí správce sestavit plánovaný rozpočet nákladů. Aby nedocházelo k případům, že při platbě závazků budou chybět finanční prostředky, tak společenství se snaží tento rozpočet připravit co nejpresněji. Dopomáhá si rozpočtem a jeho plněním z loňského roku, který je uveden v Tab. 4.2 Rozpočet nákladů na rok 2011 a jeho plnění.

Tab. 4.2 Rozpočet nákladů na rok 2011 a jeho plnění

Nákladové položky	Předepsané náklady	Skutečné náklady	Rozdíl
Odměny správci, členům výboru a členům kontrolní komise	30 888	31 810	-922
Elektrická energie	25 380	23 400	1 820
Vodné, stočné	81 216	79 820	1 396
Úklid společných částí domu	38 070	40 500	-2 430
Odpad	27 920	31 500	-3 580
Pojištění domu	67 370	65 400	1 970
Fond určený na opravy a údržbu	54 250	25 000	29 250
Teplo + teplá voda	388 255	383 000	5255

Zdroj: Vlastní práce autorky, dle účetnictví společenství vlastníků jednotek

Odhad jednotlivých nákladů na rok 2011 byl velice kvalitní, proto se správce rozhodl, že všechny zálohy pro rok 2012 zůstanou stejné jako v roce 2011. Rozpočet na rok 2012 je uveden v Tab. 4.3 Rozpočet předepsaných záloh na rok 2012.

Tab. 4.3 Rozpočet předepsaných záloh na rok 2012

Nákladová položka	Předepsané zálohy v Kč
Odměny správci, členům výboru a členům kontrolní komise	30 888
Elektrická energie	25 380
Vodné, stočné	81 216
Úklid společných částí domu	38 070
Odpad	27 920
Pojištění domu	67 370
Fond určený na opravy a údržbu	54 250
Teplo + teplá voda	388 255

Zdroj: Vlastní práce autorky, dle účetnictví společenství vlastníků jednotek

Ke stanovení měsíčních záloh dochází tedy až po sestavení rozpočtu, který je uveden v Tab. 4.3. Jako příklad určení měsíční zálohy předvedu přepočet měsíční zálohy jednoho z bytů v Tab. 4.4. Majitelem zvoleného bytu je paní Demlová Ludmila. Výměra bytu představuje 80,89 m². Byt využívá s manželem, celkově jsou v této bytové jednotce tedy nahlášené dvě osoby (ve všech bytových jednotkách je nahlášeno celkem 54 osob). Dle všech spoluvlastnické podílů společenství vlastníků jednotek v Konici, které jsou uvedeny v příloze č. 1, výše jejího spoluvlastnického podílu se rovná 6,82 %. Předepsaná výše záloh tedy činí Kč.

Tab. 4.4 Výše měsíčních záloh paní Demlové

Předmět	Sazba	Výpočet
Odměny správci, členům výboru a členům kontrolní komise	143 Kč	(30 888/18)/12
Elektrická energie	78 Kč	((25 380/54)*2)/12
Vodné, stočné	250 Kč	(81 216/54)*2)/12
Úklid společných částí domu	216 Kč	(38 070*6,82 %)/12
Odpad	86 Kč	((27 920/54)*2)/12
Pojištění domu	377 Kč	(67 370*6,72 %)/12
Fond určený na opravy a údržbu	304 Kč	(54 250*6,72 %)/12
Teplo + teplá voda	1 497 Kč	Dle stavu měřidla
CELKEM	2 951 Kč	XXX

Dle mého názoru společenství vlastníků bytových jednotek v Konici nesprávně užívá dlouhodobé zálohy, ke krytí poplatků ze stavebního spoření a splátek za pojištění domu. Tyto výdaje jsou běžnými výdaji, tudíž by měly být zařazeny mezi výdaje na služby, měly by být tedy hrazeny z krátkodobých záloh. Také bych uvažovala o vytvoření další tzv. skupiny nákladů, které jsou hrazeny z krátkodobých záloh, a to náklady na běžné opravy.

4.6. Daňový režim společenství vlastníků bytových jednotek

Pro výpočet daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek v Konici vycházím z údajů, které mi byly poskytnuty z účetnictví za rok 2012. Tab. 4.5 ukazuje skladbu výnosů, které společenství dosáhlo v roce 2012 a Tab. 4.6 ukazuje strukturu nákladů, které vznikly společenství v roce 2012.

Tab. 4.5 Výnosy za rok 2012

Výnosové položky	Kč
Úroky z běžného účtu	1 562
Úroky z účtu stavebního spoření	14 560
Sankce předepsané vlastníků jednotek za opožděné úhrady záloh	2 460
Příspěvky vlastníků bytových jednotek na služby	560 841
Příspěvky vlastníků bytových jednotek na opravy a údržbu společných prostor (dlouhodobé zálohy)	152 508
CELKEM	731 931

Zdroj: Vlastní práce autorky, dle účetnictví společenství vlastníků jednotek

Z Tab. 4.5 Výnosy za rok 2012 je patrné, že některé z výnosových položek společenství podléhají dani z příjmů. Dle § 18 odst. 4 písm. c) úroky z běžného účtu nejsou předmětem daně za žádných okolností, ale opakem je tomu u úroků ze stavebního spoření. Tyto úroky jsou příjmem, který podléhá dani z příjmů, díky tomu, že nebyla uzavřena dohoda o jejich rozdělení mezi jednotlivé členy. Další položkou jsou sankce předepsané vlastníků bytových jednotek za opožděné úhrady záloh, tento druh příjmů je také příjmem, který dani z příjmů podléhá. Z toho vyplývá, že společenství vlastníků jednotek musí podávat daňové přiznání. Zbylé výnosové položky jsou výnosy z činností vyplývajících z posílání společenství vlastníků bytových jednotek.

Celkové příjmy, které podléhají dani z příjmů, jsou menší než 300 000 Kč, proto považuji za velmi vhodné řešení, že nejsou úroky plynoucí ze stavebního spoření

rozpočítávány na jednotlivé spolčníky. Díky tomuto řešení se tento výnosový úrok zcela vyhne dani z příjmů.

Tab. 4.6 Náklady za rok 2012

Nákladové položky	Kč
Oprava a údržba společných prostor	42 840
Odměny správci, členům výboru a členům kontrolní komise	36 200
Pojištění domu	63 380
Spotřeba materiálů	12 600
Náklady na služby	584 250
Bankovní poplatky za vedení běžného účtu	3 496
Bankovní poplatky za vedení stavebního spoření	1 250
CELKEM	744 016

Zdroj: Vlastní práce autorky, dle účetnictví společenství vlastníků jednotek

Z Tab. 4.5 Náklady za rok 2012 vyplývá, že náklady vynaložené podle zákona o dani z příjmů v souvislosti s prováděním činností vyplývajících z poslání společenství vlastníků jednotek jsou vyšší než výnosy takto dosažené. Z tohoto důvodu nejsou tyto výnosy předmětem daně z příjmů. Jak je z tabulky patrné, náklady jsou vyšší než výnosy, doporučila bych nepatrné zvýšení krátkodobých záloh, a také jejich případné použití na běžné opravy.

Náklady jsou vyšší než výnosy, což vypovídá o tom, že rozpočet nákladů na rok 2012 byl nesprávně stanoven. Mé řešení jsem zmínila už dříve, společenství by mělo lépe rozčlenit krátkodobé zálohy a dlouhodobé zálohy ponechat pouze na větší opravy společných částí domu a investice. Potom by byl plánovaný rozpočet přesnější a nedocházelo by ke ztrátě.

Tab. 4.6 Stanovení daňové povinnosti společenství vlastníků bytových jednotek v Konici

Položky	Poznámky	Částka v Kč
ÚČETNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	731 931-744 016	- 12085
+ položky, které zvyšují výsledek hospodaření (daňově neuznatelné náklady dle § 25 odst. 1, ZDP)	42 840 + 36 200 + 63 380 + 12 600 + 584 250 + 3 496	742 766
- položky, které snižují výsledek	1 562 + 560 841 + 152 508	714911

hospodaření (příjmy, které nejsou předmětem daně dle § 18 odst. 4., ZDP)		
= ZÁKLAD DANĚ	-12085 + 742 766 – 714 911	15 770
ZAOKROUHLENÝ ZÁKLAD DANĚ (na 1 000 Kč dolů)		15 000
- odčitatelné položky (zvláštní odpočet daně dle § 20 odst. 7. ZDP)		15 000
= SNÍŽENÝ ZÁKLAD DANĚ	15 000 – 15 000	0
* sazba daně		19 %
= DAŇ	0 * 19%	0

Zdroj: Vlastní práce autorky dle ZDP a účetnictví společenství vlastníků jednotek v Konici

Z Tab. 4.6 Stanovení daňové povinnosti společenství vlastníků bytových jednotek v Konici vyplývá, že nevzniká žádný závazek finančnímu úřadu. Jako subjekt, který není založený za účelem podnikání, totiž společenství může uplatnit zvláštní odpočet základu daně, který je uvedený v § 20 odst. 7., ZDP. Tento odpočet je ve výši až 30 % ze základu daně, maximálně 1.000.000 Kč. Minimální výše tohoto odpočtu je 300.000 Kč (maximálně je možno odečíst částku do výše základu daně).³⁹ Společenství vlastníků jednotek však nesmí zapomenout, že prostředky, které nepřímo získalo z uvedeného odpočtu, musí v následujícím zdaňovacím období použít ke krytí nákladů spojených se správou domu. Má tedy povinnost při případné kontrole prokázat, jak ušetřené peníze využilo.

Ve sledovaném období sice společenství vlastníků jednotek v Konici nemělo povinnost odvést daň z příjmů právnických osob, ale povinnost podat daňové přiznání mu zůstala. Je to z důvodu, že v roce 2012 pobíralo příjmy, které jsou předmětem daně. Zároveň musí odvést sráženou zálohu na daň z odměn členům výboru a členům kontrolní komise a srážkovou daň z dohod o provedení práce.

Ve vztahu k DPH společenství vlastníků jednotek nepodniká ani nevykazuje činnost se znaky podnikání, tudíž není podle zákona o dani z přidané hodnoty osobou podléhající dani. Daň z nemovitosti se ho také netýká, jelikož nevlastní žádný majetek, všechnen majetek je ve spoluvlastnictví jednotlivých členů společenství, poplatníky jsou tedy oni. Společenství vlastníků jednotek žádný dar za celý rok 2012 nedostalo, tudíž se jej netýká ani daň darovací.

³⁹ Dle Neplechová a Durec 2011

5. Závěr

Tato bakalářská práce je orientována na daňové zatížení společenství vlastníků bytových jednotek. Společenství vlastníků je zvláštní právnickou osobou, která je zřízena zvláštním zákonem. Společenství vlastníků jednotek není zřízeno za účelem podnikání, a proto se jeho daňové zatížení výrazně odlišuje od ostatních právnických osob.

Cílem této bakalářské práce je na základě analýzy současné právní úpravy a předpisů, které upravují činnost a hospodaření společenství vlastníků bytových jednotek a jejich daňový režim identifikovat problematická ustanovení. Vymezený cíl byl z mého pohledu splněn.

V druhé kapitole se věnuji popisu společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby vzniklé na základě zvláštního zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tato právnická osoba je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, opravami a provozem společných částí domu. Vlastník jednotky se stane členem společenství vlastníků jednotek zároveň se vznikem vlastnického práva k bytové či nebytové jednotce. Mezi první povinnosti, které společenství vlastníků má po svém vzniku, patří tvorba stanov a zvolení statutárních orgánů. Společenství musí mít stejně jako každá právnická osoba své povinné orgány, těmi jsou shromáždění (členy jsou všichni vlastníci jednotek) a výbor společenství nebo pověřený vlastník. Stanovy jsou základním dokumentem, který upravuje vnitřní režim společenství. Ve svých stanovách by společenství mělo upravit nejzákladnější skutečnosti, týkající se podstaty společenství, jeho účelu, tvorby a působnosti orgánů s ohledem na konkrétní podmínky domu. Každý z vlastníků jednotek má svá práva a povinnosti, které jsou přímo dané BytZ. Nejdůležitější povinností je podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu. Nejjednodušší formou splnění této povinnosti je platit včas zálohy, ze kterých jsou placeny náklady spojené se správou domu. Právní úprava společenství vlastníků jednotek je nedostačující a v mnoha případech i nejasná. V zákoně není přesná definice společných prostor, dále tam není přesně určení podlahové plochy bytů (co zahrnujeme do výpočtu výměry bytu). Tyto dvě kritéria jsou velice důležitá pro správné stanovení částek, které jednotliví společníci musejí hradit. Od 1. 1. 2014 nabývá účinnost zákon č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník, který bude nahrazovat současný zákon č 40/1994 Sb., současně s nabytím účinnosti nového zákona bude zrušen i BytZ, tato skutečnost by mohla být nápravou nynějšího stavu. V § 1222 nového občanského zákoníku je odkaz na prováděcí právní předpis, kde by měly být zmíněné problémy vyřešeny. Zda bude tato nová úprava kvalitnější, ukáže až její začlenění do praxe.

Ve třetí kapitole je popsána daňová problematika společenství vlastníků bytových jednotek jako právnické osoby. Může nastat situace, kdy společenství vlastníků jednotek může být jak poplatníkem, tak i plátcem. Společenství vlastníků jednotek nevzniká za účelem podnikatelské činnosti, vzniká pouze za účelem správy domu a zabezpečování plnění spojených s užíváním jednotek. Proto nejsou obecně jeho příjmy předmětem daně z příjmů. Většina příjmů, které by předmětem daně z příjmů mohly být, jsou příjmem jednotlivých členů společenství a ti je musí zahrnout do svého vlastního základu daně. Příjmy, které zdaňuje přímo společenství, vznikají pouze z činností, které souvisejí s provozováním společných částí domů a nakládání s věcmi, právy a jinými majetkovými hodnotami, byty a nebytovými prostorami, které nabývají při plnění svého poslání. Podmínkou ovšem je, že se jednotliví vlastníci rozhodnou tyto příjmy ponechat nerozdělené ve společenství. Nejdůležitější daní, která pro společenství vlastníků bytových jednotek připadá v úvahu, je daň z příjmu právnických osob. Samozřejmě tato daň není jedinou, dalšími daněmi, které se mohou týkat společenství vlastníků jednotek, je daň z příjmů fyzických osob, daň z přidané hodnoty, daň z pozemků, daň ze staveb, daň z převodu nemovitostí, daň dědická, daň darovací i daň silniční. Jedinými daněmi, které se společenství vlastníků jednotek za žádných okolností netýkají, jsou spotřební daně. Důvodem je, že společenství vlastníků s ohledem na svou činnost nenaplnuje definici plátce této daně. V této kapitole jsem našla jediné problematické ustanovení, a to u daně z přidané hodnoty. Tímto problematickým místem je § 36 odst. 11, zákona o dani z přidané hodnoty. Dle § 36 odst. 11 zákona o dani z přidané hodnoty se do základu daně nezahrnuje částka, kterou plátce obdržel od jiné osoby na úhradu částky vynaložené jménem a na účet této jiné osoby. Podmínkou je, že přijatá částka nepřevyší uhrazené částky za jinou osobu a plátce si u plnění uhrazeného za jinou osobu neuplatní nárok na odpočet daně. U společenství vlastníků jednotek se jedná o služby, na které vybírá zálohy od jednotlivých společníků. Problémem však je, že společenství nenakupuje tyto služby jménem a na účet společníků, ale jménem společenství. Proto není jasné, jestli tyto částky do základu daně započítá či ne. Na každém společenství je, aby zvážila všechna rizika.

Čtvrtá kapitola je zaměřena na daňový režim konkrétního společenství vlastníků bytových jednotek za rok 2012. Zvolené společenství vlastní jednotek v Konici vzniklo jako právnická osoba v dubnu roku 2004, do obchodního rejstříku bylo společenství zapsáno dne 3. října 2004. Společenství má uzavřenou mandátní smlouvu s externí firmou, která má správu domu na základě dané smlouvy vykonávat. Ve smlouvě je sjednáno úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu. Jelikož je společenství neziskovou organizací, která

se zabývá jen správou, provozem a opravami společných prostor domu, tak proto nemá žádný vlastní kapitál ani dlouhodobý majetek. Všechny movitý i nemovitý majetek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Příspěvky, které platí jednotliví vlastníci bytových jednotek, jsou použity na správu domu a pozemku, který k domu náleží, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby. Příspěvky lze rozdělit do dvou skupin krátkodobé a dlouhodobé. Krátkodobé zálohy slouží k úhradě nákladů na služby (úklid, společná elektřina, plyn, vodné, stočné, teplo + teplá voda, odpad, kominické práce, práce na výtahu. Dlouhodobé zálohy se evidují v tzv. Fondu oprav. Z něj se pak platí náklady spojené s údržbou a opravami. Z fondu jsou hrazeny především splátky stavebního spoření (+případné poplatky a úroky), odměny členům orgánů společenství a správci a také v neposlední řadě platby za pojištění domu. Za rok 2012 společenství vykázalo zdanitelné příjmy, avšak nevzniká mu žádný závazek vůči finančnímu úřadu. Důvodem je zvláštní odpočet základu daně, který je uvedený v § 20 odst. 7., ZDP. Společenství vlastníků jednotek však nesmí zapomenout, že prostředky, které nepřímo získalo z uvedeného odpočtu, musí v následujícím zdaňovacím období použít ke krytí nákladů spojených se správou domu. Ve vztahu k DPH společenství vlastníků jednotek nepodniká ani nevykazuje činnost se znaky podnikání, tudíž není podle zákona o dani z přidané hodnoty osobou podléhající dani. Daň z nemovitosti se ho také netýká, jelikož nevlastní žádný majetek, všechny majetek je ve spoluvlastnictví jednotlivých členů společenství, poplatníky jsou tedy oni. Společenství vlastníků jednotek žádný dar za celý rok 2012 nedostalo, tudíž se jej netýká ani daň darovací ani jiné majetkové daně. Další daní, kterou musí společenství odvést je daň z příjmů fyzických osob, z důvodu vyplácených odměn členům výboru, členům kontrolní komise a odměn z dohod o provedení práce.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Odborná literatura:

1. ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011. 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.
2. HELŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 264 s. ISBN 978-80-7400-348-6.
3. HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 473 s. ISBN 978-80-7380-091-8.
4. KOCOUREK, J., J. ČERMÁK a J. PEŠTUKA. *Společenství vlastníků bytových jednotek*. 2. vyd. Praha: Eurounion, 2011. 448 s. ISBN 978-80-7317-089-9.
5. MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2013, úplná znění platná k 1. 1. 2013*. 22. vyd. Praha: GRADA, 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-4643-2.
6. MERLÍČKOVÁ RŮŽIČKOVÁ, Růžena. *Neziskové organizace – vznik, účetnictví, daně*. 11. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 256 s. ISBN 978-80-7263-675-4.
7. NEPLECHOVÁ, Marta a Martin DUREC. *Účetnictví a daňová problematika bytových družstev a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 400 s. ISBN 978-80-7263-686-0.
8. PELECH, Petr a Vladimír PELC. *Daně z příjmů: s komentářem 2012*. 12. vyd. Olomouc: ANAG, 2012. 1079 s. ISBN 978-80-7263-742-3.
9. PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vyd. Praha: Leges, 2010. 288s. ISBN 978-80-87212-35-6.
10. STUHLÍKOVÁ, Hana a Sofia KOMRSKOVÁ. *Zdaňování neziskových organizací 2011*. 8. vyd. Olomouc: ANAG, 2011. 247 s. ISBN 978-80-7263-658-7.

Právní předpisy:

1. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád
4. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční, ve znění pozdějších předpisů.

6. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů.
8. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
13. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
14. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění pozdějších předpisů.
15. Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.
16. Vyhláška č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví.

Internetové zdroje:

1. DISKUZE UŽIVATELŮ: *Informační portál společenství vlastníků jednotek* [online]. Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/>
2. MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR. *Nový občanský zákoník* [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

SEZNAM ZKRATEK

BytZ	zákon o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů
ZDP	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
ZDDPN	zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
DPH	daň z přidané hodnoty
FO	fyzická osoba
PO	právnícká osoba
Prohlášení	prohlášení poplatníka daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a funkčních požitků
ZoÚ	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10. 5. 2013


Veronika Miščíková